



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a P.U.Z.

▪ **DENUMIRE PROIECT:**

PUZ – Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice

▪ **ADRESA INVESTITIEI:**

Jud. Timiș, Com. Moșnița Nouă, CF 409325 Moșnița Nouă, nr.top/cad A621/26

▪ **BENEFICIAR:**

SĂRARU DORU, SĂRARU ELEONORA

▪ **SUPRAFATA**

20 000 mp

1.2 Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală arabilă, din vestul localității Moșnița Nouă, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit și funcțiunilor complementare, dotări și servicii.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarilor **SĂRARU DORU și SĂRARU ELEONORA**, având ca obiect parcelarea unui teren (20 000 mp) în vederea realizării de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice, terenul studiat are un important potențial de dezvoltare.

Terenul studiat se află în proprietate privată, situat la vestul localității Moșnița Nouă, în extravilan, terenul cu număr CF. 409325 fiind adosat la limita nord-estica canalului HC133/5, la limita sud-estică parcelei cu nr. top.cad. A621/25, la limita sud-vestica fiind adosat drumului de exploatare DE638, iar la limita nord-vestică parcelei cu nr.top.cad A621/27;

Parcela cadastrală care face obiectul prezentei documentații este:

A621/26 CF409325 S= 20 000,00mp - Arabil extravilan;

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea parcelării terenului pentru locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii, precum și realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale localității Moșnița Nouă.

În acest scop se analizează perimetrul adiacent și se studiază posibilitatea reconsiderării zonei din punct de vedere urbanistic.



Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel:

- teren arabil extravilan cu nr. top. A621/26 aflat cota 1/1 - în proprietatea SĂRARU DORU, și soția SĂRARU ELEONORA, drept de proprietate dobândit prin convenție;

Regimul economic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: teren arabil - extravilan.

Documentația prevede: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității și a PUZ-urilor vecine aprobate, propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de locuințe, servicii către populație, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele noi create.

Planul urbanistic zonal de față propune o parcelare a terenului în vederea constituirii unor parcele, destinate locuirii și funcțiunilor complementare, dotări și servicii, zone verzi, precum și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile Consiliului Județean Timiș;
- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelelor și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Moșnița Nouă;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;
- stabilirea soluțiilor de principiu a profilelor stradale nou create în conformitate cu prevederile legale existente în domeniu și prevederile C. L. Moșnița Nouă;
- stabilirea mișcării proprietarilor asupra terenului studiat, în vederea realizării zonei de locuințe, dotări și servicii;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

1.3. Surse documentare:

Studii si proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic General - Comuna Moșnița Nouă;
2. P.U.Z. avizat Aviz CJT 39/2006 – Zonă rezidențială + servicii (către vest)
3. P.U.Z. avizat Aviz CJT 76/2011 – Zonă rezidențială + servicii (către est).

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

1. Date topografice și cadastrale sc.1:1000 proiect întocmit de SC 3D ARCHIDRAW SRL Timișoara.
2. Date statistice:

La ora actuala terenul este arabil si complet depopulat. Propunerea aduce un numar de aprox. 135 de locuitori/utilizatori.



La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000 din august 2000 și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1 Evoluția zonei:

Evoluția zonei și încadrarea în teritoriu.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Moșnița Nouă are un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cât și al locuirii.

Tendința de dezvoltare atât a localității Moșnița Nouă este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire, servicii, comerț, etc.

Dezvoltarea în viitor a localității Moșnița Nouă creează posibilitatea ca în perspectivă, aceasta să devină o localitate satelit ce va funcționa într-un macrosistem, cooperând cu municipiul.

În extravilanul comunei Moșnița Nouă, pe un teren aflat în proprietate privată, se dorește amenajarea unei zone rezidențiale, cuprinzând locuințe și cu funcțiuni complementare, dotări și servicii și drumurile de acces aferente.

2.2 Încadrarea în localitate:

Terenul se află în vestul Com. Moșnița Nouă.

Limitele terenului sunt :

- la nord-est: HC133/5
- la sud-est: parcela cu nr. top.cad A621/25
- la sud-vest: DE638
- la nord-vest: parcela cu nr.top.cad A621/27

În prezent, pe acest sit folosița actuală este cea agricolă – teren arabil.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

Din punct de vedere hidrogeologic s-au identificat următoarele aspecte:

- în stratul de nisipuri ce apare imediat sub crusta argilo prăfoasă este cantonat stratul de apă freatică. Acesta are, în general, nivele ridicate (1,5 – 5,0m).



Din punct de vedere geologic, în teritoriul comunei sunt prezente formațiuni ale holocenului superior, constituite din pietrișuri, nisipuri, argile și formațiuni ale pleistocenului superior (cuaternar), constituite din depozitele loesoide, pietrișuri, nisipuri și îndeosebi argile sau prafuri.

Pe întreaga suprafață a teritoriului comunei, predomină în suprafață pamânturile argiloase, având, în general, grosimi mici 1,0 – 3,0m sub care apar nisipuri fine și mijlocii.

Harta zonării seismice a Banatului cuprinde teritoriul comunei în zona seismică D cu următoarele caracteristici:

- coeficientul de seismicitate $K_s = 0,16$
- perioada de colt $T_c = 1,0$ s
- grad de seismicitate echivalent 7,5

Adâncimea de înghet stabilită este de 0,70m.

Din punct de vedere geotehnic pe teritoriul comunei predomină pământurile argilo – nisipoase, urmate de nisipuri fine și medii.

Adâncimea minimă de fundare recomandată $H_{min} = 1,00$ m.

Presiunea recomandată pentru sarcini fundamentale și adâncimea de bază (2,00).

$P_a = 1,60 - 2,00$ kgf/cmp în pământuri prăfos nisipoase și nisipuri fine.

Presiunea recomandată pentru combinația de sarcini fundamentale + accidentale este:

$P_a = 1,80 - 2,20$ kgf/cmp în nisipuri medii.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive. Zona studiată nu este expusă unor fenomene de risc natural. Climatic, amplasamentul se integrează în particularitățile macroclimatice ale județului Timiș determinate de poziția geografică a acestuia în continentul european. Regimul termic și pluviometric este influențat de interferența maselor de aer cu caracter continental de origine vestică cu cele de origine estică precum și invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traversează Marea Mediteraneană.

Condițiile de climă sunt:

Izotermele medii multianuale de 10°C și 11°C

Temperaturi medii de -2°C în luna ianuarie și $22^{\circ}\text{C} - 24^{\circ}\text{C}$ în luna iulie

Zăpada prezintă grosimi medii de 20 – 50cm, prima zăpadă începând cu luna noiembrie, ultima zăpadă în martie.

2.4 Circulația:

Accesul în zonă se poate face prin DE638 care prin DE619 are acces la DJ625;



Analiza circulației din zonă a relevat că accesul spre terenul studiat se poate realiza ușor.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Amplasamentul se află în extravilan și este format din parcela cadastrală:

A621/26 CF409325 S= 20 000,00mp - Arabil extravilan;

aflat cota 1/1 - în proprietatea SĂRARU DORU și soția SĂRARU ELEONORA, drept de proprietate dobândit prin convenție.

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este arabil.

În prezent, în zonă există mai multe PUZ-uri aprobate:

- la V: P.U.Z. avizat Aviz CJT 39/2006 – Zonă rezidențială + servicii
- la E: P.U.Z. avizat Aviz CJT 76/2011 – Zonă rezidențială + servicii

2.5.2 Gradul de ocupare a zonei

Actualmente terenul are un POT egal cu 0 și un CUT egal cu 0.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe și funcțiuni complementare locuirii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În zonă nu există spații verzi prevăzute.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă în special prin slaba dezvoltare a tramei urbane.

Terenul nu este întreținut și utilizat în niciun scop.

Lipsa canalizării este o altă problemă prezentă în zonă.

2.6 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă și canalizarea

În localitatea Moșnița Nouă există rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră.

Din punctul de vedere al apelor meteorice, în apropierea zonei există canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie, HC133 la nord și HCn620 la sud.



Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual zona studiată nu este racordată la rețeaua electrică.

Noul obiectiv va putea fi racordat la rețeaua existentă în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații, ci doar adiacent.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri arabile, curți construcții, spații verzi.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.



Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de locuințe și funcțiuni complementare adaptată la specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- prelungirea zonei de instituții publice și servicii existente;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:2000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai un teren ce se află în proprietatea beneficiarilor.

3.2 Prevederi ale PUG Moșnița Nouă

Planul Urbanistic General al Comunei Moșnița Nouă prevede reglementări pentru terenul studiat și anume funcțiunea de locuire și servicii.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan și nu necesita lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4 Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al zonei studiate.

Potrivit studiilor efectuate a rezultat ca propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianță urbană corespunzătoare unei zone rezidențiale.

Au fost prevăzute, de asemenea, zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare.



Lucrările rutiere proiectate urmează a se realiza dintr-o îmbrăcămintă din beton asfaltic pe o fundație din balast și balast stabilizat cu ciment. Pentru aleile pietonale și locurile de parcare încastrate în zona verde situată de-a lungul străzii se propun dale ornamentale din beton.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia cu zonele funcționale existente;
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe;
- rezolvarea cât mai eficientă a tramei stradale, a problemelor de accese auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Lucrările executate în această etapă pot constitui un punct de început pentru trama rutieră necesară parcelelor învecinate.

La capitolul 2.4. au fost prezentate drumurile de exploatare și cele amenajate prin PUZ-urile aprobate ce se află în apropierea parcelelor supuse studiului și care se găsesc în continuarea unor artere ale comunei Moșnița Nouă. Astfel, în zonă se dorește continuarea și amenajarea arterelor ce au fost definite de PUZ-urile din vecinătăți. Acestea ar face accesul foarte ușor la zona rezidențială propusă spre dezvoltare.

3.4.1. Transportul în comun

Actualmente, nu există transport în comun asigurat de Autoritățile Locale.

3.4.2 Circulațiile auto

Soluția propune continuarea drumurilor propuse de celelalte PUZ-uri aprobate în zonă cu profil stradal de 12m cu două benzi de circulație (câte o bandă pe sensul de mers), conform planșei U06 – Profile stradale.

3.4.3 Circulația pietonală, ciclistă, pentru persoane cu handicap

Pe toate arterele de circulație auto sunt prevăzute circulații pietonale. De asemenea, trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc.)

Se va consulta și planșa U06 – "Profile transversale".

3.4.4 Parcajele

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții, parcare, gararea și manevrele autovehiculelor se va face în incintă, pentru aceasta fiind realizate: alei carosabile, parcaje acoperite sau neacoperite.

3.5 Zonificare funcțională- Reglementari, bilanț teritorial

3.5.1 Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiari, obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.G. Comuna Moșnița



Nouă, prevederile C.L. Moșnița Nouă și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea locuirii și dotărilor - servicii.

Astfel s-au obținut un număr de 18 parcele, dintre care: 14 parcele destinate construirii de locuințe cu maxim 2 unități locative pe parcelă, 3 parcele destinate construirii de imobile de locuințe semi-colective cu maxim 6 unități locative pe parcelă și dotări-servicii la parter, 1 parcelă destinată spațiilor verzi.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale.

3.5.2 Propuneri de intervenții privind fondul construit.

Nu este cazul.

3.5.3 Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele cuprinse în documentație și în Regulamentul Local de Urbanism care însoțește partea scrisă a acestui memoriu.

3.5.4 Bilanț teritorial

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața	%	Suprafața	%
Suprafața totală	20 000,00	100	20 000,00	100
Teren agricol	20 000,00	100	-	-
L – Zonă locuire individuală	-	-	10 694,00	53,47
DSL – Zonă locuire semi-colectivă și dotări servicii publice	-	-	3 443,00	17,22
V - Spații verzi	-	-	2 206,00	11,03
Circulații	-	-	3 657,00	18,28

Circulația terenurilor

SUPRAFETE	Existent		Propus	
	Suprafață din CF măsurată	%	Suprafață	%
Teren arabil	20 000,00	100	-	-
Suprafață totală	20 000,00	100	-	-
Teren ce urmează a fi trecut în domeniul public de interes local	-	-	3 657,00	18,28
Teren ce rămâne în proprietate privată	-	-	14 137,00	70,69
Teren ce va fi intabulat în CF cu destinația "spații verzi" – proprietate privată	-	-	2 206,00	11,03



3.5.4 Indici Urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă Hotărarea CJT nr. 115/2008.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip rezidențială. Spațiul verde e particular.

L - ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - locuințe cu max. 2 unități locative pe parcelă - parcelele 1-14

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:

P.O.T. max. = 30%;

C.U.T. max. = 0,90;

- Regim de înălțime max: $D/S+P+1E+M/Er$;

- H maxim cornișă = 9,00m;

- H maxim coamă/atic $Er = 12,00m$;

- Tipologia de locuire: locuințe individuale sau cuplate;

- Retrageri minime față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U02 - "Reglementări Urbanistice";

- Învelitoare șarpantă / terasă;

- Panta acoperișului = $25^\circ - 45^\circ$.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări permise

- clădiri de locuit cu maxim 2 unități locative pe parcelă, cu regim maxim $D/S+P+1E+M/Er$;

- Amenajări aferente locuințelor;
- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje;
- Spații plantate;
- Spații pentru sport și recreere adecvate locuirii;
- Construcții pentru echipare tehnică;
- Împrejmui.

Utilizări permise cu condiții

- se permite schimbarea destinației unităților locative de la nivelul parterului sau una – două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;

- Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor.

Interdicții temporare de construire



Nu este cazul.

Interdicții definitive de construire

- schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozități en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- Orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.

DSL - ZONĂ LOCUIRE SEMI-COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI SERVICII PUBLICE – parcelele 16-18

- Procentul maxim de ocupare a terenului:
P.O.T. max. = 40%;
C.U.T. max. = 1,6;
- Regim de înălțime max: *D/S+P+2E+M/Er;*
- *H maxim cornișă = 11,00m;*
- *H maxim coamă/atic Er = 14,00m;*
- Tipologia clădirilor/construcțiilor : *locuințe semi-colective cu maxim 6 unități locative pe parcelă și dotări-servicii la parter;*
- *Retragere minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U02 "Reglementări Urbanistice";*
- *Învelitoare șarpantă / terasă;*
- *Panta acoperișului = 25° - 45°.*

Utilizări permise

- locuințe cu maxim 6 unități locative pe parcelă și dotări servicii la parter;
 - instituții, servicii, comerț, alimentație publică - maxim 40 locuri;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - sedii sociale, colective și personale;
 - servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - comerț cu amănuntul;



- agenții de turism;
- unități de învățământ școlar și/sau preșcolar;
- dotări de cult;
- cofetării;
- parcaje la sol, garaje subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public;
- locuințe colective

Utilizari permise cu condiții

- locuințe cu caracter temporar la nivelele superioare parterului;
- pensiuni cu acordul vecinilor direct afectați
- alte întreprinderi mici, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- clădiri administrative, sedii societăți comerciale;
- dotări sportive și de agrement;
- stații comercializare produse petroliere;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri;

Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Interdicții definitive de construire

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antreprize;
- spații de întreținere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitări materiale refolosibile;
- depozite de deșeuri;

activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;

V - ZONĂ VERDE- parcela 15 -

UTILIZAREA FUNCTIONALA



Utilizări permise

- spații plantate, amenajări spații verzi;
- circulații pietonale - alei, oglinzi de apa, fântâni arteziene;
- construcții destinate echipării edilitare;
- mobilier urban, amenajări, locuri de joacă și odihnă.

Utilizări permise cu condiții

- Amplasarea de grupuri sanitare publice;
- Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice;

Interdicții temporare de construire

Nu este cazul .

Interdicții definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice împrejmuirea parcelei.

Terenul va fi ocupat treptat, construcțiile realizându-se în etape.

Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare.

Se vor asigura locuri de parcare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

Amplasarea construcțiilor pe parcele

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face la 6,00 m.
- Distanța recomandată a clădirilor față de limita posterioară a parcelei este de 10,00m.
- Distanțele între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății și ale Codului Civil.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118/1998.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță

- Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor;



3.6 Obiective de utilitate publică

Se vor definitiva donațiile pentru drumuri și a parcelelor de spații verzi, în urma dezmembrării, efectuate pe baza PUZ-ului aprobat.

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

3.7.1. Alimentarea cu apă

Se va completa după realizarea proiectului de specialitate.

3.7.2. Canalizarea apelor uzate

Se va completa după realizarea proiectului de specialitate.

3.7.3. Canalizarea apelor pluviale

Se va completa după realizarea proiectului de specialitate.

3.7.4. Rețea de curent electric

Se va completa după realizarea proiectului de specialitate.

3.7.5. Iluminat public

Se va completa după realizarea proiectului de specialitate.

3.7.6. Telecomunicații

Se va completa după realizarea proiectului de specialitate.

3.7.7. Gospodărie comună.

Deșeurile rezultate în urma aplicării P.U.Z.ului rămân la nivelul celor menajere și vor fi selectate la producător și eliminate prin întreprinderea de salubritate comună după depozitarea lor intermediară în recipiente și spații controlate organizate corespunzător, sarcină ce revine întreprinderii.

La fazele următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă privind racordarea la utilități edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a zonei obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Date generale.

1) Așa cum s-a precizat, documentația de față propune a transforma o zonă cu funcțiunea actuală arabilă, din vestul localității Moșnița Nouă, în zonă destinată funcțiunilor



urbane de locuit și funcțiunilor complementare, dotări și servicii. Se mentine relatia de cadru natural- cadru construit, neexistand contradicții in evaluarea impactului asupra mediului.

Conform HG nr. 1076/2004 anexei 1 criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului se impart in:

A. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire la:

- Gradul in care planul sau programul creaza un cadru pentru proiecte si activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.

Așa cum s-a precizat, documentația de față propune transformarea unei zone cu funcțiunea actuală arabilă, din vestul localității Moșnița Nouă, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit și funcțiunilor complementare, dotări și servicii.

Această dezvoltare urbană are la bază Planul Urbanistic General al intravilanului Comunei Moșnița Nouă .

Din punctul de vedere al mediului, zona se află în categoria de folosință arabil, neavând nici un fond construit care să deservească această activitate. Terenul este relativ plat, fără denivelări, are stabilitatea asigurată, neexistând oportunitatea vreunui risc natural.

- Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri sau programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal se va completa intravilanul Comunei Moșnița Nouă cu zona rezidențială cu funcțiuni complementare si servicii cu dotări complementare, se vor extinde rețelele edilitare în zonă și moderniza circulației si va incuraja alte proiecte asemanatoare in zona.

- Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile

Evoluția probabilă, în cazul neimplementării Planului Urbanistic Zonal a zonei poate avea următorul scenariu: zona va rămâne în folosință arabilă până în momentul în care va fi înconjurată de zone parcelate rezidențiale, moment în care va fi obligată prin metode administrative să fie inclusă în funcțiunea propusă prin P.U.G.ul Comunei Moșnița Nouă.

- Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Există o caracteristică a terenului neocupat și anume absorbția apei în sol, pe care existența unei zone rezidențiale o reduce cu până la 50%, cantitate de apă ce necesită a fi preluată și evacuată corespunzător, prin soluția de rezolvare a apelor pluviale. O altă caracteristică a acestei transformări o constituie, ridicarea temperaturii microclimatului, cu 1-2° Celsius, datorită suprafețelor betonate, asfaltate, sau a acoperișurilor. Acest aspect poate fi contracarat prin impunerea unor plantații de aliniament pe arterele de circulație , precum și prin obligativitatea ca min 20% din suprafața unei parcele de teren să fie destinată plantării cu arbori de talie medie.



Totuși aceste aspecte au un caracter minor din punct de vedere al impactului asupra mediului și au un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone rezidențiale.

- Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Realizarea lucrărilor prevăzute în PUZ nu produce un impact negativ asupra condițiilor de mediu existente în sensul că nu amplifică sursele de poluare existente care rămân la nivelul actual respectiv nesemnificative, ci încearcă să prevină, să reducă și să contracareze influențele negative asupra mediului, rezultând dintr-un mod de locuire urban, nu sunt de presupus riscuri naturale majorate ca urmare a execuției lucrărilor prevăzute de PUZ.

B. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil afectate cu privire în special la:

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele produse asupra mediului prin implementarea P.U.Z.-ului pot fi concluzionate sub următoarele aspecte: rămânerea la suprafața solului pentru un timp relativ mai îndelungat a apelor pluviale, încălzirea microclimatului cu 1-2° Celsius, datorată suprafețelor reflectante betonate, asfaltate sau a acoperișurilor (înclinate sau plane), reducerea florei datorate acțiunii de construire, și implicit a umidificării aerului, epuizarea însă într-un ritm foarte lent a resurselor de apă freatică, apariția unei cantități de deșeuri menajere în cea mai mare parte.

- Natura cumulativă a efectelor

Dezvoltarea propusă are un impact minor asupra mediului și are un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare și servicii cu dotări.

Potențialele efecte sunt factorii de biodiversitate, populație, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul apă freatică se va diminua într-un ritm nesemnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

- Natura transfrontieră a efectelor

Nesemnificativă.

- Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Efectele produse asupra mediului prin implementarea P.U.Z.-ului pot fi concluzionate sub următoarele aspecte: rămânerea la suprafața solului pentru un timp relativ mai îndelungat a apelor pluviale, încălzirea microclimatului cu 1-2° Celsius, datorată suprafețelor reflectante betonate, asfaltate sau a acoperișurilor (înclinate sau plane),



reducerea florei datorate acțiunii de construire, și implicit a umidificării aerului, epuizarea însă într-un ritm foarte lent a resurselor de apă freatică, apariția unei cantități de deșeuri menajere în cea mai mare parte.

- Marimea și spațialitatea efectelor

Potențialele efecte (secundare, cumulative, sinergetice) semnificative asupra mediului, pe termen scurt mediu și lung pot fi sintetizați astfel:

- pe termen scurt și mediu factorii biodiversitatea, populația, sănătatea umană, flora, și valorile materiale vor crește, iar fauna (foarte puțin prezentă) și solul vor suferi mici diminuări calitative și cantitative (datorate acțiunii de construire).

- pe termen lung, factorii biodiversitate, populație, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul apă freatică se va diminua într-un ritm nesemnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil afectat de

- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Folosința actuală este cea arabilă, terenul este relativ plan și are stabilitatea asigurată.

- Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Nu este cazul, programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului.

- Folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul.

- Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul.

Măsurile de intervenție urbanistică:

1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Dezvoltarea durabilă a zonei obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

2. Prevenirea riscurilor naturale



Se impun pe fiecare traseu de circulație plantații de aliniament cu arbori de talie medie, și zone verzi plane, precum și o suprafață de min 5% din fiecare parcelă destinată zonelor verzi și arborilor de talie medie (min. un arbore de talie medie la 150 mp) prin regulamentul de urbanism. Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, scade temperatura microclimatului, și umidifică aerul. S-au propus și zone verzi publice compacte, destinate loisirului, locurilor de joacă pentru copii, etc.

3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Realizarea unui sistem gravitațional de preluare și evacuare a apelor pluviale adecvat noii situații propuse și anume apele pluviale de pe traseele de circulație, vor fi preluate gravitațional prin panta carosabilului spre rigolele prevăzute de-a lungul tuturor traseelor de circulație și direcționate gravitațional, prin sistematizarea verticală a rigolelor spre bazinele de retenție prevăzute în cadrul Proiectului de realizare a rețelelor edilitare pentru intravilanul Moșnița Nouă. Apele pluviale de pe fiecare parcelă în parte va fi preluat de o canalizare de ape pluviale separată, care va fi dirijată spre un separator de nămol și hidrocarburi, fiind stocată într-un bazin de retenție (acestea sunt îngropate și propuse spre amplasare în zona verde a PUZ). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea spațiilor verzi din zona studiată în PUZ. Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi.

6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea zone protejate

Nu este cazul.

8. Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

9. Valorificarea potențialului turistic și balnear



Nu este cazul.

10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter aricol, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Amplasarea clădirilor se face pe o zonă sigură ce asigură protecția față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor rezidențiale și de dotări și servicii.

3.9 Obiective de utilitate publică

Se vor definitiva donațiile pentru drumuri, în urma dezmembrării, efectuate pe baza PUZ-ului aprobat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- Încadrarea în Planul Urbanistic General al comunei Moșnița Nouă;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Toate terenurile având categoria de folosință agricolă, sunt supuse **INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE**, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată, cu plata taxei legale de scoatere din circuitul agricol.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

4.2 Categori și priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

4.3 Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări :

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.



- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.

4.5 În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din "La Charte urbaine europeene" – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992:

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse.
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs.
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional

5. ANEXE

5.1 Documente

Se anexează următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 281/25.02.2022, emis de Primăria Comunei Moșnița Nouă;

5.2 Cheltuieli dezvoltare

Realizarea dezlipirii și intabulării parcelelor conform PUZ aprobat, trecerii în domeniu public a parcelei propuse pentru drum public, realizarea bazinului de retenție, realizarea echipării cu energie electrică și iluminatului public, realizarea sistemului centralizat de alimentare cu apă rece, realizarea drumurilor publice și amenajarea spațiului verde sunt cheltuieli ce vor fi în sarcina dezvoltatorului PUZ-ului.

Întocmit,

Specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics

